



Rapport

Datum: 18 mei 2000

Rapportnummer: 2000/189

Klacht

Op 20 september 1999 ontving de Nationale ombudsman een verzoekschrift van de heer L. te Amsterdam, ingediend door de heer mr. M.R. Maathuis, advocaat te Amsterdam, met een klacht over een gedraging van de huurcommissie in het ressort Amsterdam.

Naar deze gedraging werd een onderzoek ingesteld.

Op grond van de namens verzoeker verstrekte gegevens werd de klacht als volgt geformuleerd:

Verzoeker klaagt erover dat de huurcommissie in het ressort Amsterdam zijn zaak op de hoorzitting van 14 september 1999 buiten zijn aanwezigheid heeft behandeld, ondanks het feit dat hij het secretariaat van de huurcommissie had ingelicht dat hij vanwege de verkeersdrukte enige minuten vertraagd zou zijn, en hij zich vervolgens slechts vijf minuten na de geplande aanvangstijd van 14.35 uur aan de balie van de zittingszaal had gemeld.

Achtergrond

1. De bijlage "**INFORMATIE OVER DE HUURCOMMISSIE**" die was gevoegd bij de uitnodiging aan verzoeker van de huurcommissie in het ressort Amsterdam tot het bijwonen van een zitting in het kader van het ingediende verzetschrift, zie bevindingen, onder **A.2.** houdt onder meer het volgende in:

"In uw uitnodiging is vermeld: de plaats, de datum en het tijdstip waarop uw zaak door de commissie behandeld wordt. Er wordt naar gestreefd uw zaak op de aangegeven tijd te behandelen. (...)

Wanneer u zelf bij de behandeling van uw zaak aanwezig wilt zijn, is het van belang dat u op tijd komt en dat u zich bij de receptie meldt. Mocht u, om welke reden dan ook, "te laat" zijn, dan meldt u dit (met reden) aan de receptionist(e). Deze zal de commissie informeren over uw te late verschijning. De commissie beslist of u alsnog zult worden gehoord.

(...)

De behandeling van een zaak ter zitting duurt gemiddeld 5 tot 10 minuten."

2. Het "**Protocol, huishoudelijk reglement en zittingsorde ten behoeve van de Huurcommissie te Amsterdam**" houdt onder meer het volgende in:

"Te laat verschijnen van (één der) partijen:

Wanneer iemand te laat verschijnt, wordt door de receptie de exacte tijd van verschijnen genoteerd (uitsluitend mogelijk indien men zich correct bij de receptie meldt) en de reden

van de te late komst. De receptionist maakt **terstond** melding bij de (wnd.) voorzitter van de te laat gekomene.

De wnd. voorzitters wordt hierbij opgedragen het voordeel van de twijfel aan de te laat gekomene te gunnen (d.w.z. niet al te formeel met deze regeling om te gaan).

De (wnd.) voorzitter bepaalt, in overleg met de commissie en afhankelijk van de omstandigheden, of de te laat verschenen persoon nog kan worden gehoord:

De te late komst is gelegen binnen de voor de betreffende zaak toegemeten tijd. In dat geval dient de te laat verschenen persoon te worden gehoord (zelfs indien de tegenpartij reeds zou zijn gehoord). Uitsluitend in het onwaarschijnlijke geval dat de tegenpartij het (...) gebouw reeds heeft verlaten, kan de te laat gekomene op dat moment niet meer worden gehoord. In dat geval kan, wanneer de reden van te laat komen (overmacht) daartoe aanleiding geeft, de zaak opnieuw op een zitting behandeld worden.

De te late komst is niet gelegen binnen de voor de betreffende zaak toegemeten tijd. In dat geval kan de te laat verschenen persoon uitsluitend worden gehoord indien de tegenpartij nog aanwezig is of indien de tegenpartij niet is verschenen. (E.e.a. alleen wanneer de reden van te laat verschijnen overmacht is.)"

Onderzoek

In het kader van het onderzoek werd de huurcommissie in het ressort Amsterdam verzocht op de klacht te reageren en een afschrift toe te sturen van de stukken die op de klacht betrekking hebben.

Tijdens het onderzoek kregen de huurcommissie in het ressort Amsterdam en verzoeker de gelegenheid op de door ieder van hen verstrekte inlichtingen te reageren.

Tevens werd de huurcommissie een aantal specifieke vragen gesteld.

Het resultaat van het onderzoek werd als verslag van bevindingen gestuurd aan betrokkenen.

Verzoeker berichtte dat het verslag hem geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen.

De huurcommissie gaf binnen de gestelde termijn geen reactie.

Bevindingen

De bevindingen van het onderzoek luiden als volgt:

A. feiten

1. Bij uitspraak van 16 juni 1999 verklaarde de voorzitter van de huurcommissie in het ressort Amsterdam het verzoek van verzoeker tot wijziging van de huurprijs niet ontvankelijk.
2. Verzoeker diende een verzetschrift in tegen deze uitspraak. Naar aanleiding daarvan werd verzoeker bij brief van 6 augustus 1999 door het secretariaat van de huurcommissie uitgenodigd om aanwezig te zijn bij een zitting van de huurcommissie op 14 september 1999 om 14.35 uur.
3. Op 14 september 1999 nam verzoekers gemachtigde telefonisch contact op met het secretariaat van de huurcommissie en deelde mee dat hij en verzoeker als gevolg van het drukke verkeer in de Amsterdamse binnenstad niet om 14.35 uur ter zitting konden verschijnen.
4. Op het moment dat verzoeker en zijn gemachtigde zich op 14 september 1999 aan de balie van de zittingszaal meldden, was de zaak van verzoeker al op de zitting behandeld.

B. Standpunt verzoeker

1. Het standpunt van verzoeker staat samengevat weergegeven onder klacht.
2. In het verzoekschrift van 17 september 1999 is voorts onder meer het volgende vermeld:

"Op het moment dat mijn cliënt en ik ons van mijn kantoor begaven naar de zittingszaal werd duidelijk dat, als gevolg van het drukke verkeer in de Amsterdamse binnenstad, wij 14:35 uur niet zouden halen. Daarop heb ik telefonisch contact gezocht met het secretariaat van de Huurcommissie en meegedeeld dat wij enige minuten vertraagd zouden zijn. Om 14.40 uur melden wij ons aan de balie van de zittingszaal.

Aldaar werd ik geïnformeerd dat de zitting inmiddels achter de rug was (...)

Nu mij bleek dat op dat moment geen zitting gaande was, stapte ik de zittingzaal binnen en vroeg de voorzitter van de Huurcommissie naar de gang van zaken. Hetgeen de baliemedewerker eerder vertelde, werd mij bevestigd. Daaraan werd toegevoegd dat als ik hierover klachten mocht hebben ik mij tot de Nationale Ombudsman diende te wenden. Bij deze.

De bovengeschetste handelswijze van de Huurcommissie acht ik buitengewoon onredelijk. Zoals gezegd, wij waren niet meer dan 5 minuten vertraagd. In haar eigen begeleidend schrijven bij de uitnodiging van de zitting (...) schrijft de Huurcommissie dat voor de zitting 5 tot 10 minuten wordt uitgetrokken (zie achtergrond onder 1.; N.o.). Voorts heb ik

telefonisch aangekondigd enige minuten later te zullen komen en was de volgende zitting nog niet begonnen. Er was op dat moment dan ook geen enkele reden waarom de Huurcommissie niet nog enkele minuten zou hebben kunnen gewacht."

C. Standpunt huurcommissie in het ressort amsterdam

1. Bij brief van 21 oktober 1999 deelde de voorzitter van de huurcommissie in het ressort Amsterdam in reactie op de klacht onder meer het volgende mee:

"Naar aanleiding van de door M. (verzoekers gemachtigde; N.o.) bij u neergelegde klacht, over de behandeling van zijn zaak in zijn afwezigheid, is navraag gedaan naar de gang van zaken bij de betreffende waarnemend voorzitter en bij de zitting aanwezig geweest zijnde secretariaatsmedewerker. De visie van zowel de waarnemend voorzitter als de secretariaatsmedewerker kan als volgt worden omschreven:

Op 14 september zou het door de (gemachtigde van de) huurder ingediende verzetschrift om 14.35 uur op zitting behandeld worden. Van huurderszijde is naar de receptie van de huurcommissie gebeld dat men vertraging had opgelopen. Hoewel de verhuurder wel op tijd aanwezig was, is hij bereid gevonden te wachten op de huurder, en is een andere zaak, waarbij beide partijen aanwezig waren, intussen behandeld, waarmee enige tijd voor de huurder (en diens gemachtigde) werd gewonnen. Omstreeks 14.50 was nog niemand van huurderszijde verschenen. Het kwam de voorzitter onredelijk voor de verhuurder nog langer te laten wachten en de zaak is op zitting behandeld. Nadat de verhuurder was vertrokken, arriveerden de huurder en zijn vertegenwoordiger. De receptiemedewerker deelde hen mede dat de behandeling van de zaak inmiddels was gesloten. De vertegenwoordiger van de huurder begaf zich in de zittingszaal, alwaar de commissie in raadkamer was, en uitte zijn ongenoegen over de gang van zaken. De voorzitter heeft de vertegenwoordiger van de huurder correct te woord gestaan en uitgelegd dat de zaak inmiddels na behandeling was afgesloten. Voorts heeft de voorzitter erop gewezen dat volgens het protocol een zaak niet heropend kan worden in afwezigheid van een inmiddels vertrokken partij. Gewezen is op de mogelijkheid om hierover een klacht in te dienen bij de Nationale Ombudsman.

Op grond van het bovenstaande acht ik de bij u ingediende klacht ongegrond."

2. Naar aanleiding van nadere vragen van de substituut-ombudsman deelde de voorzitter van de huurcommissie in het ressort Amsterdam bij brief van 13 december 1999 het volgende mee:

"... Van het tijdstip waarop verzoeker en zijn gemachtigde zich op 14 september 1999 hebben gemeld is helaas geen schriftelijke aantekening gemaakt. Het exacte moment waarop zij zich bij de receptie hebben gemeld is dan ook niet te achterhalen. Uit de verklaring van mevrouw B. (zittingssecretaris) en dhr. D. (wnd. voorzitter) maak ik op dat

de melding bij de receptie ná 14.50 uur heeft plaatsgevonden. In ieder geval hebben verzoeker en zijn gemachtigde zich **niet** om 14.40 uur bij de receptie gemeld.

De zaak van verzoeker is tussen 14.45 uur en 14.50 uur op de zitting behandeld.

De behandeling van verzoekers zaak heeft tot 14.50 uur geduurd.

De verhuurder is om 14.50 uur vertrokken...."

D. Reactie verzoeker

De gemachtigde van verzoeker reageerde bij brief van 5 januari 2000 op het standpunt van de huurcommissie in het ressort Amsterdam. Deze brief houdt onder meer het volgende in:

"Eerst nadat wij ons meldden bij de receptie (om 14:40 uur) ben ik de zittingszaal binnengestapt nadat ik opmerkte dat zich aldaar op dat moment geen zitting voltrok. Dat is dus in ieder geval later geweest dan het moment dat wij ons bij de receptie meldden."

E. reactie huurcommissie

Bij brief van 27 januari 2000 deelde de voorzitter van de huurcommissie in het ressort Amsterdam in reactie op de hiervóór onder D. vermelde brief van verzoeker en een aantal nadere vragen van de substituut-ombudsman onder meer het volgende mee:

"Om de huurder en zijn gemachtigde ter wille te zijn is, na een telefonische verzoek daartoe van de gemachtigde, besloten de behandeling ter zitting enige tijd uit te stellen. **In de tussentijd is een andere zaak behandeld.** Aan het uitstel heeft de commissie een grens gesteld. Zij heeft immers niet alleen met de belangen van de huurder te maken maar ook met die van de verhuurder. (...) Zoals reeds eerder gesteld in mijn brief van 13/12/99 hebben verzoeker en zijn gemachtigde zich bij de receptie gemeld **na 14.50 uur**, toen de verhuurder reeds was vertrokken.

(...)

De zittingsecretaris heeft een schriftelijk verslag opgemaakt van de behandeling ter zitting van het verzoek van de heer L. (verzoeker; N.o.). Daarin is niet het tijdstip van behandeling van de zaak van de heer L., of het tijdstip van de zaak die daarvóór is behandeld, aangegeven. Andere stukken waarin de door u gevraagde informatie (met betrekking tot de tijdstippen van de behandeling van de bedoelde zaken; N.o.) zou kunnen staan, zijn er niet."

F. Nadere reactie verzoeker

De gemachtigde van verzoeker reageerde bij brief van 15 februari 2000 op de onder de hiervóór onder **E.** genoemde brief van de huurcommissie in het ressort Amsterdam. Hij liet

onder meer weten:

"De opmerking van de voorzitter over het uitstellen van de behandeling kan ik niet plaatsen. Op het moment dat ik er melding van maakte dat wij enige minuten vertraagd zouden zijn, werd mij door de telefoniste/receptioniste van de Huurcommissie mede gedeeld dat dit voor kennisgeving werd aangenomen, maar dat het haar niet mogelijk was om van mijn bericht melding te maken aan de Huurcommissie. In geen geval is mij op dat moment te kennen gegeven dat de behandeling enige tijd zou worden uitgesteld."

Beoordeling

1. Verzoeker klaagt erover dat de huurcommissie in het ressort Amsterdam zijn zaak op de hoorzitting van 14 september 1999 buiten zijn aanwezigheid heeft behandeld, ondanks het feit dat hij het secretariaat van de huurcommissie had ingelicht dat hij vanwege de verkeersdrukte enige minuten vertraagd zou zijn, en hij zich vervolgens slechts vijf minuten na de geplande aanvangstijd van 14.35 uur aan de balie van de zittingszaal had gemeld.

Verzoeker brengt onder meer naar voren dat volgens de uitnodiging van de huurcommissie voor de hoorzitting de behandeling van een zaak gemiddeld vijf tot tien minuten duurt, zodat hij - toen hij zich om 14.40 uur bij de receptie van de zittingzaal meldde - de behandeling van de zaak nog had moeten kunnen bijwonen.

2. De huurcommissie gaf in reactie op verzoekers klacht aan de klacht niet gegrond te achten. De huurcommissie deelde mee dat zij naar aanleiding van de door verzoeker opgelopen vertraging de behandeling van zijn zaak korte tijd had uitgesteld. Nadat de huurcommissie eerst een andere zaak op de zitting had behandeld en verzoeker daarna nog niet was verschenen, achtte de voorzitter van de huurcommissie het onredelijk de wederpartij nog langer te laten wachten. De huurcommissie had daarop van 14.45 uur tot 14.50 uur de zaak buiten aanwezigheid van verzoeker behandeld. De huurcommissie stelde verder als reactie op de klacht dat verzoeker en zijn gemachtigde om 14.50 uur waren verschenen, nadat de wederpartij al was vertrokken.

3. Verzoeker en de huurcommissie verschillen van mening over het tijdstip waarop verzoeker en zijn gemachtigde zich bij de receptie van de zittingzaal hebben gemeld. De receptie heeft in tegenstelling tot hetgeen het protocol van de huurcommissie Amsterdam voorschrijft (zie achtergrond, onder 2.) niet het tijdstip van verschijnen van de te laat gekomen personen genoteerd. Uit het onderzoek door de Nationale ombudsman is gebleken dat de huurcommissie niet schriftelijk heeft vastgelegd hoe laat partijen zijn verschenen, noch hoe laat de zaak op zitting is behandeld. Om die reden kan niet meer worden achterhaald of de stelling van verzoeker dat hij zich om 14.40 uur bij de receptie meldde juist is, of dat hij, zoals de huurcommissie stelt, pas om 14.50 uur arriveerde. In het eerste geval zou verzoekers te late komst zijn gelegen binnen de voor de betreffende zaak toegemeten tijd en had hij ingevolge de voorschriften van het protocol van de

huurcommissie moeten worden gehoord, ook al zou de tegenpartij reeds zijn gehoord (zie achtergrond, onder 2.). Indien de lezing van de huurcommissie de juiste is, heeft de huurcommissie niet onredelijk of onzorgvuldig gehandeld door de zaak vanaf 14.45 uur buiten aanwezigheid van verzoeker te behandelen.

Er zijn geen andere feiten of omstandigheden die de lezing van de één meer aannemelijk maken dan die van de ander. Omdat het voor de Nationale ombudsman niet mogelijk is vast te stellen wat de werkelijke gang van zaken is geweest, zal hij zich van een oordeel onthouden.

De Nationale ombudsman merkt ten aanzien daarvan nog op dat, hoewel het de huurcommissie valt te verwijten dat geen aantekening is gemaakt van het tijdstip van verschijnen van verzoeker, dit op zichzelf niet het gevolg behoort te hebben dat de lezing van verzoeker voor juist wordt gehouden.

Conclusie

Ten aanzien van de klacht over de onderzochte gedraging van de huurcommissie in het ressort Amsterdam wordt geen oordeel gegeven.